

## ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ (ПРАВИЛА)

### ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	1
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	1
3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ПОРУЧИТЕЛЬСТВОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	3
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ.....	5
5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО).....	6
6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КРЕДИТОРА.....	6
7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОРУЧИТЕЛЯ.....	7
8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	8
9. СРОКИ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА.....	8
10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	8

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Правила являются неотъемлемой частью Договора Поручительства, включающего также Индивидуальные условия.
- 1.2. Правила подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Договора поручительства, предусмотренные Индивидуальными условиями.

### 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 2.1. **Базовая процентная ставка** – исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете Процентной ставки по Кредиту.
- 2.2. **Вторичный рынок недвижимости** – сделки по купле-продаже объектов недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН и являющихся завершенными строительством объектами недвижимости и/или земельными участками (включая переход имущественных прав на земельные участки).
- 2.3. **Дата платежа** – дата, в которую производится погашение соответствующей части Кредита и Процентов за Процентный период. В случае если Дата платежа приходится на день, не являющийся Рабочим днем, Дата платежа переносится на следующий за выходным и/или нерабочим праздничным Рабочий день.
- 2.4. **Договор поручительства (или Договор)** – Договор поручительства, состоящий из Индивидуальных условий и Правил в совокупности.
- 2.5. **Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств** (сокращенно – ДКП) – договор, согласно которому Предмет ипотеки приобретает в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного Кредитором.
- 2.6. **Договор приобретения** – договор, идентифицированный в Индивидуальных условиях (включая договор уступки прав требования, при его заключении, в совокупности с договором, права требования по которому уступаются), результатом исполнения которого является приобретение с использованием Кредита, предоставленного Кредитором, в собственность Заемщика Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости.
- 2.7. **Договор страхования** – договор/договоры, предусматривающий (-ие) страхование рисков, страхование которых предусмотрено ИУ Кредитного договора. Договор страхования, если иное не предусмотрено Кредитным договором, должен соответствовать следующим критериям:
  - 2.7.1. Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя.
  - 2.7.2. Заключен на срок действия Кредитного договора в любой из страховых компаний, рекомендованных Кредитором. Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
  - 2.7.3. Факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном Разделом 4 Правил.
  - 2.7.4. В Договор страхования не вносились изменения в части, влекущей нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных

подразделениях Кредитора.

- 2.8. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Регистрирующий орган.
- 2.9. **Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор.
- 2.10. **Закладная** – именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Кредитор, составленная Заемщиком по форме, установленной Кредитором, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:
  - 2.10.1. Право на получение исполнения по Кредитному договору.
  - 2.10.2. Право залога Предмета ипотеки.
- 2.11. **Законодательство** – нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации, включая международные соглашения, ратифицированные и действующие в Российской Федерации.
- 2.12. **Инвестиционный период** – период погашения Кредита от даты выдачи Кредита и до даты, предшествующей дате начала Титульного периода (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 2.13. **Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**) – часть Договора поручительства, идентифицирующая реквизиты и Стороны Договора, а также индивидуальные условия Поручительства, в том числе изменяющие условия Правил.
- 2.14. **Информационный расчет** – график предстоящих Платежей.
- 2.15. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в кредит в соответствии с Кредитным договором.
- 2.16. **Кредитор** – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (сокращенно – АО «АЛЬФА-БАНК»), заключивший Кредитный договор с Заемщиком.
- 2.17. **Кредитный договор** – Кредитный договор, заключенный между Кредитором и Заемщиком, указанный в Индивидуальных условиях.
- 2.18. **ЛП** – льготный период, определенный Заемщиком и установленный Кредитором, на основании требования Заемщика об изменении условий Кредитного договора, в течение которого приостанавливается исполнение Заемщиком своих обязательств либо уменьшается размер Платежей Заемщика (по выбору Заемщика) на срок, определенный Заемщиком, при одновременном соблюдении условий, предусмотренных ФЗ № 76.
- 2.19. **Надбавка** - исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете значения Процентной ставки по Кредиту.
- 2.20. **Остаток ссудной задолженности** (сокращенно – **ОСЗ**) – остаток основного долга по Кредиту на начало операционного дня, подлежащий возврату и отражаемый Кредитором на ссудном счете Заемщика и/или счетах просроченных ссуд. Учет ОСЗ ведется Кредитором с точностью до второго знака после запятой.
- 2.21. **Первичный рынок недвижимости** – сделки, в результате которых привлекаются денежные средства граждан для строительства (создания) объектов недвижимости с последующей передачей им в собственность построенного объекта недвижимости.
- 2.22. **Платеж** – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату соответствующей части Кредита и/или уплате начисленных Процентов, за исключением первого Платежа, рассчитанный по формуле, указанной в Разделе 3 Правил. В случае, если Платеж совершается в ближайший Рабочий день, следующий за выходным и/или нерабочим праздничным днем, в соответствии с п. 2.3. Правил, то такой Платеж может превышать ежемесячный Платеж на сумму Процентов, начисленных за пользование Кредитом до дня фактического Платежа и подлежит внесению в соответствии с Информационным расчетом.
- 2.23. **Поручитель** – физическое или юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор поручительства. Поручитель несет солидарную ответственность с Заемщиком по обязательствам, вытекающим из Кредитного договора.
- 2.24. **Правила** – правила предоставления поручительства по ипотечному Кредиту на приобретение Предмет ипотеки.
- 2.25. **Правообладатель** – юридическое/физическое лицо, указанное в Индивидуальных условиях, являющееся стороной Договора приобретения.
- 2.26. **Предмет ипотеки** – объект недвижимости, описание которого указано в Индивидуальных условиях, приобретаемый за счет кредитных средств, залог (ипотека) которого является обеспечением по Кредиту.
- 2.27. **Продавец** – лицо (-а), являющееся (-иеся) собственником (-ами) Предмета ипотеки на дату подписания Кредитного договора, а также стороной по ДКП.
- 2.28. **Процентная ставка** – значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов.
  - 2.28.1. В случае выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка равна Базовой процентной ставке.
  - 2.28.2. В случае невыполнения Заемщиком условий о полном страховании рисков, Процентная ставка рассчитывается путем прибавления Надбавки к Базовой процентной ставке согласно п. 4.2.5 ИУ.
  - 2.28.3. Размер Процентной ставки на дату заключения Кредитного договора определен в п. 4.2.5 ИУ.

- 2.28.4. Кредитор осуществляет периодическую проверку выполнения Заемщиком условий о полном страховании рисков согласно п. 4.2.5 ИУ и по результатам проверки производит перерасчет Процентной ставки, применяя, либо не применяя Надбавку в соответствии с п. 2.28.1 или п.2.28.2 **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Правил.
- 2.28.5. В случае, если Кредитор применил Надбавку за невыполнение Заемщиком условий о полном страховании рисков, а Заемщик предоставил подтверждающие документы о выполнении условий согласно п. 4.2.5 ИУ, Кредитор вправе произвести перерасчет процентной ставки в соответствии с п.2.28.1.
- 2.28.6. Новая Процентная ставка подлежит применению с даты начала очередного Процентного периода, следующего за датой ее перерасчета.
- 2.29. **Процентный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в Дату платежа.
- 2.30. **Проценты** – проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом на сумму Остатка ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) в порядке, установленном Разделом 3 Правил. Расчет суммы подлежащих погашению Процентов ведется Кредитором без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.
- 2.31. **Рабочий день** – любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и/или нерабочим праздничным днем.
- 2.32. **Регистрирующий орган (или Росреестр)** – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
- 2.33. **Решение** – Положительное решение Кредитора о предоставлении Кредита Заемщику на основании решения о результатах рассмотрения заявления на кредит и решения о предоставлении кредита
- 2.34. **Созаемщик** – физическое лицо, несущее солидарную ответственность с Заемщиком по Кредитному договору.
- 2.35. **Стороны** – Кредитор и Поручитель, вместе и раздельно в зависимости от контекста.
- 2.36. **Страховая сумма** – максимальный размер страховой суммы в отношении риска, принятого на страхование.
- 2.37. **Счет эскроу** - счет, который открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с ФЗ № 214.
- 2.38. **Титульный период** – период погашения Кредита, следующий за Инвестиционным периодом и течение которого начинается после выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Правилами (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 2.39. **ФЗ № 214** – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.40. **ФЗ № 76** – Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика».

### 3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧИВАЕМОГО ПОРУЧИТЕЛЬСТВОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 3.1. Поручителю хорошо известны и понятны условия Кредитного договора, в частности:
- 3.1.1. Проценты начисляются Кредитором начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, и по дату планового погашения Кредита или части Кредита (включительно) в соответствии с условиями Кредитного договора на ОСЗ (за исключением просроченной задолженности) из расчета Процентной ставки, определяемой в соответствии с ИУ, и фактического количества календарных дней в году.
- 3.1.2. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период.
- 3.1.3. Базой для начисления Процентов является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 3.1.4. Ежемесячные Платежи, кроме последнего, Заемщик производит в Дату платежа.
- 3.1.5. Первый Платеж Заемщика включает только Проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по дату первого Платежа включительно.
- 3.1.6. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит Платежи в следующем порядке:
- 3.1.6.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном по Формуле:

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{Пр}/12}{1-(1+\text{Пр}/12)^{-(Kn)}}$$

Где:

РЕП – размер ежемесячного Платежа.

ОСЗ – остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на расчетную дату

Пр – годовая процентная ставка на расчетную дату.

Кп - количество полных аннуитетных периодов, оставшихся до окончательного возврата Кредита.

Размер Платежа, рассчитанный по вышеуказанной Формуле, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком частичного досрочного погашения Кредита с изменением размера Платежа в соответствии с заявлением о досрочном погашении, а также в случаях изменения Процентной ставки, предусмотренных Разделом 4.2 ИУ (для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки). Перерасчет Платежа, либо сокращение срока возврата Кредита при совершении Заемщиком частичного досрочного погашения Кредита в соответствии с заявлением о досрочном погашении, не требует заключения дополнительного соглашения.

- 3.1.6.2. Кредитор информирует Заемщика о Платежах, рассчитанных по Формуле, путем предоставления Информационного расчета.
- 3.1.6.3. Информационный расчет составляется Кредитором исходя из следующих предположений и допущений:
  - 3.1.6.3.1. Частичный досрочный возврат Кредита не производится.
  - 3.1.6.3.2. Перенос Дат платежей в связи с выходными и праздничными днями не учитывается.
  - 3.1.6.3.3. Выполнение Заемщиком условия о полном страховании рисков в течение оставшегося срока Кредита соответствует его фактическому выполнению в дату составления Информационного расчета.
  - 3.1.6.3.4. Фактическая продолжительность Инвестиционного периода зависит от сроков наступления Титульного периода (для кредитов на приобретение Предметов ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 3.1.6.4. Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в п.3.1.6.3 Правил.
- 3.1.7. В случае если размер последнего Платежа, рассчитанного на основании формулы, указанной в п. 3.1.6.1. Правил, превышает фактический объем обязательств Заемщика, то вышеуказанный Платеж производится в размере полного фактического объема обязательств Заемщика на Дату платежа, а сам Платеж будет являться последним. В этом случае п. 3.1.10 Правил не применяются.
- 3.1.8. Последний Платеж по Кредиту производится Заемщиком не позднее окончания срока Кредита, указанного в Разделе 4.2 ИУ.
- 3.1.9. Сроком окончательного и полного возврата Кредита и уплаты Процентов является дата, отстоящая от даты предоставления Кредита ровно на число календарных месяцев, равное сроку погашения Кредита.
- 3.1.10. Последний Платеж по Кредиту включает в себя оставшуюся сумму Кредита и сумму начисленных Процентов. Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы Кредита за фактическое количество дней начиная с даты, следующей за датой окончания предпоследнего полного Процентного периода, до даты окончания срока Кредита, причем обе даты включительно.
- 3.1.11. В случае отсутствия просроченной задолженности при исполнении обязательств Заемщиком из суммы Платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных Процентов за расчетный Процентный период, а оставшиеся после уплаты Процентов средства направляются в счет возврата суммы Кредита.
- 3.1.12. В случае наличия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком по Кредитному договору размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму начисленных неустоек.
- 3.1.13. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Кредитному договору в полном объеме устанавливается следующий порядок погашения требований Кредитора:
  - в первую очередь – просроченные Проценты за пользование Кредитом;
  - во вторую очередь – просроченная сумма основного долга;
  - в третью очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по уплате начисленных Процентов;
  - в четвертую очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по погашению основного долга;
  - в пятую очередь – начисленные Проценты за расчетный Процентный период;
  - в шестую очередь – сумма основного долга;
  - в седьмую очередь – частичное досрочное погашение;

– в восьмую очередь – полное досрочное погашение.

Возмещение судебных и иных издержек Кредитора по принудительному взысканию Задолженности по Кредитному договору производится в очередности, предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации.

- 3.1.14. Кредитор имеет право изменить очередность погашения задолженности по соглашению с Заемщиком.
- 3.1.15. Кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления Заемщику письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных Процентов и суммы неустойки в следующих случаях:
- 3.1.15.1. При нецелевом использовании Кредита.
  - 3.1.15.2. При полной или частичной утрате или повреждении Предмета ипотеки либо иного имущества (при наличии такового), залог которого является обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Кредитным договором, или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает.
  - 3.1.15.3. При грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанности принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения.
  - 3.1.15.4. При необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки.
  - 3.1.15.5. При нарушении обязанностей по страхованию риска утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки.
  - 3.1.15.6. При нарушении Заемщиком правила о замене Предмета ипотеки в случае его повреждения или утраты.
  - 3.1.15.7. При несообщении Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки и иных обременениях.
  - 3.1.15.8. При нарушении Заемщиком правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующего залога.
  - 3.1.15.9. При нарушении Заемщиком сроков внесения очередного Платежа или его части более чем на 15 календарных дней или неоднократно.
  - 3.1.15.10. В других случаях, предусмотренных Законодательством и Кредитным договором.
- 3.1.16. Заемщик обязуется уведомить Кредитора в семидневный срок:
- 3.1.16.1. об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), адреса места жительства (регистрации) или места пребывания, состава семьи, места работы, смены работодателя, с предоставлением в Банк документов, подтверждающих указанные изменения, о намерении привлечь кредитные и/или заемные средства от юридических лиц, в том числе банков, и физических лиц, выступить залогодателем, поручителем, а также о фактическом заключении данных сделок с представлением копий соответствующих договоров, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Кредитному договору;
  - 3.1.16.2. о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора, соглашения о разделе общего имущества, а также о признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
  - 3.1.16.3. о намерении осуществить постоянное и/или временное вселение и/или регистрацию в Предмете ипотеки новых жильцов, а также об их фактическом вселении/регистрации. До полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору и Закладной в Предмете ипотеки могут быть зарегистрированы по месту жительства только Заемщик и следующие члены его семьи: супруг, родители, несовершеннолетние дети Заемщика. Иные лица могут быть зарегистрированы в Предмете ипотеки по месту жительства только с письменного согласия Кредитора.
- 3.1.17. Поручитель уведомлен Кредитором и согласен со следующими особенностями погашения Кредита средствами материнского (семейного) капитала:
- 3.1.17.1. Досрочное погашение обязательств средствами материнского (семейного) капитала производится Кредитором не позднее дня, следующего за датой поступления средств материнского (семейного) капитала на счет Кредитора.
  - 3.1.17.2. Перерасчет Платежа и последнего Платежа производится в соответствии с п.3.1.6.1 Правил.

#### **4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ**

- 4.1. Страхование рисков является полным и условие о полном страховании рисков признается исполненным, если Заемщик застраховал/обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных Разделом 4.2 ИУ, и предоставил Залогодержателю документы по уплате страховых премий до конца Процентного периода в месяце наступления срока уплаты страховых премий.
- Страхование рисков является не полным и условие о полном страховании рисков признается не исполненным, если Заемщик не застраховал/не обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных Разделом 4.2 ИУ, и не предоставил Залогодержателю документы по уплате страховых премий до конца Процентного периода в месяце наступления срока уплаты страховых премий.
- 4.2. При страховании рисков, предусмотренных в Разделе 7 ИУ, страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным или необязательным условием Кредитного договора, в каждую

конкретную дату срока действия Кредитного договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанного в Разделе 7 ИУ.

- 4.3. Заемщик обеспечивает (если предусмотрено ИУ) страхование рисков, являющееся обязательным условием Кредитного договора, а также в зависимости от собственного решения рисков, страхование которых НЕ является обязательным условием Кредитного договора (но является основанием для применения Надбавки), в течение следующих сроков:
  - 4.3.1. Риски утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки и риски прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки:
    - 4.3.1.1. По Кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на срок:
      - 4.3.1.1.1. По риску утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки - на весь срок действия Кредитного договора.
      - 4.3.1.1.2. По риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки – на 3 (три) года от даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки.
    - 4.3.1.2. По Кредитам на приобретение на Первичном рынке недвижимости – не позднее даты оформления права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и на срок:
      - 4.3.1.2.1. По риску утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки - на весь срок действия Кредитного договора.
      - 4.3.1.2.2. По риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки – страхование не предусмотрено.
  - 4.3.2. Риск утраты жизни или потери трудоспособности Заемщиком – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на весь срок действия Кредитного договора.

## **5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО)**

- 5.1. Течение Титульного периода по Кредиту на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости начинается на основании личного заявления Заемщика в первый день очередного Процентного периода, следующего за датой предоставления Заемщиком Кредитору последнего из документов:
  - 5.1.1. Договора страхования рисков, если их страхование предусмотрено Разделом 7 ИУ и должно быть совершено после оформления права собственности на Предмет ипотеки, и копий документов (при предъявлении оригинала), подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с Договором страхования.
  - 5.1.2. Копии (при предъявлении оригинала) расписки Регистрирующего органа, подтверждающей принятие Закладной. В случае если представление Закладной в Регистрирующий орган сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелтором, брокером и т.п.), представление данного документа не требуется.
  - 5.1.3. Отчета/заключения об оценке Предмета ипотеки, завершеного строительством, отвечающего требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (по отдельному требованию Кредитора).
  - 5.1.4. Любого из нижеуказанных документов:
    - 5.1.4.1. Копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии Договора приобретения (или иного правоустанавливающего документа в соответствии с Законодательством) с отметкой о регистрации права собственности и ипотеки в силу закона завершеного строительством Предмета ипотеки. В случае отсутствия отметки о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора.
    - 5.1.4.2. Копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии договора об ипотеке, соответствующего требованиям Законодательства и подтверждающего факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КРЕДИТОРА**

- 6.1. Кредитор вправе при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Кредитному договору, как
  - 6.1.1. В части осуществления Заемщиком ежемесячного платежа по возврату Кредита, уплате Процентов за пользование Кредитом и неустойки при просрочке в исполнении обязательств, так и
  - 6.1.2. В части осуществления Заемщиком платежа по полному возврату Кредита, включая платеж по полному досрочному возврату Кредита, уплате Процентов за пользование Кредитом и неустойки при просрочке в исполнении обязательств, направить Поручителю письменное уведомление одним из доступных средств связи (факс, почта, телеграф, электронная почта) с требованием об исполнении Поручителем обязательств по Договору с указанием

- задолженности Заемщика, исчисленной в соответствии с Кредитным договором и подлежащей оплате Поручителем.
- 6.2. Кредитор вправе изменять Процентную ставку в соответствии с ИУ, производить перерасчет размера Платежа согласно п.3.1.6 Правил и требовать от Поручителя исполнения обязательств по Договору с учетом измененной Процентной ставки и нового размера Платежа.
  - 6.3. Кредитор имеет право передать отчет/заключение об оценке Предмета ипотеки для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков без получения на это согласия Поручителя.
  - 6.4. Кредитор обязуется после исполнения Поручителем в полном объеме обязательств в соответствии с Договором в части ответственности за исполнение Заемщиком обязательства по полному возврату Кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату Кредита, передать Поручителю документы, удостоверяющие требования к Заемщику, а также передать все имеющиеся у него права, обеспечивающие эти требования.
    - 6.4.1. В срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней, считая с даты полного исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором, передать Поручителю права, обеспечивающие требование по Кредитному договору и Закладной (при ее наличии), в соответствии с Законодательством.
    - 6.4.2. Передать Поручителю по акту документы, удостоверяющие требование к Заемщику, а также документы, обеспечивающие требование по Кредитному договору, в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней, считая с даты полного исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором.
    - 6.4.3. Расходы, связанные с передачей Поручителю прав по Кредитному договору и Закладной, несет Поручитель.
  - 6.5. Кредитор обязуется после исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором в части его ответственности за надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по осуществлению ежемесячных платежей передать Поручителю документы, подтверждающие исполнение Поручителем вышеуказанных обязательств, в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней, считая с даты исполнения Поручителем вышеуказанных обязательств по Договору.
  - 6.6. Кредитор обязуется известить Поручителя в случае:
    - 6.6.1. Неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в течение 10 (десяти) Рабочих дней, считая с даты возникновения нарушения в исполнении обязательств Заемщиком;
    - 6.6.2. Досрочного исполнения Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору о прекращении Договора в течение 10 (десяти) Рабочих дней, считая с даты досрочного исполнения всех обязательств Заемщиком.
  - 6.7. Кредитор обязуется известить Поручителя в течение 10 (десяти) Рабочих дней об изменении наименования, реквизитов и наличии других обстоятельств, которые могут повлиять на исполнение Поручителем обязательств по Договору.
  - 6.8. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные права и обязанности Кредитора в дополнение к правам и обязанностям, предусмотренным настоящим Разделом.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОРУЧИТЕЛЯ**

- 7.1. Поручитель вправе выдвигать против требований Кредитора возражения, основанные на взаимоотношениях Кредитора и Заемщика.
- 7.2. Поручитель обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней, считая с даты получения уведомления с требованием об исполнении Поручителем обязательств по Договору в соответствии с п.6.1 Правил, в целях надлежащего исполнения своих обязательств по Договору уплатить Кредитору сумму задолженности, образовавшуюся на дату исполнения обязательств Поручителем по Договору, исчисленную в порядке, предусмотренном Договором и Кредитным договором.
- 7.3. Днем надлежащего исполнения Поручителем обязательств по Договору Стороны считают день поступления средств от Поручителя на счет Кредитора либо, если в день поступления средств принадлежность и назначение указанных средств не выяснены, дату, когда Кредитор, с применением установленных банковской практикой процедур, однозначно установил, что указанные средства поступили во исполнение обязательств Поручителя по Договору.
- 7.4. Поручитель обязуется солидарно отвечать перед Кредитором на условиях в соответствии с Договором за исполнение обязательств по Кредитному договору любым новым лицом, ставшим должником (Заемщиком) по Кредитному договору в порядке наследования или в случае перевода долга в пользу третьего лица по соглашению между Заемщиком и этим третьим лицом с согласия Кредитора.
- 7.5. Поручитель обязуется уведомить Кредитора о прекращении трудового договора Заемщика (раздел 4.2 ИУ, если предусмотрено), в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты, в которую Поручителю стало известно о его прекращении.
- 7.6. Поручитель, являющийся физическим лицом, обязуется уведомить Кредитора в семидневный срок об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), места жительства и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
- 7.7. Поручитель, являющийся юридическим лицом, обязуется уведомить Кредитора в семидневный срок об изменении места нахождения, фирменного наименования, о принятии решения о реорганизации или

ликвидации и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

- 7.8. Поручитель обязуется исполнять обязательства перед третьими лицами после исполнения обязательств перед Кредитором по Договору поручительства в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Поручителем обязательств в соответствии с п.7.2 Правил Поручитель дополнительно уплачивает Кредитору неустойку в размере, указанном в Разделе 4.2 ИУ, подлежащей уплате за каждый календарный день просрочки.
- 8.2. Неустойка, предусмотренная Договором, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном объеме с Поручителя сверх неустойки.
- 8.3. В случае недостаточности денежных средств Поручителя, поступивших на счет Кредитора, для исполнения обязательств по Договору в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:
- в первую очередь – просроченные Проценты за пользование Кредитом;
  - во вторую очередь – просроченная сумма основного долга;
  - в третью очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по уплате начисленных Процентов;
  - в четвертую очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по погашению основного долга;
  - в пятую очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Поручителем обязательств по уплате начисленных Процентов;
  - в шестую очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Поручителем обязательств по погашению основного долга;
  - в седьмую очередь – начисленные Проценты за расчетный Процентный период;
  - в восьмую очередь – сумма основного долга;
  - в девятую очередь – частичное досрочное погашение;
  - в десятую очередь – полное досрочное погашение.
- 8.3.1. Возмещение судебных и иных издержек Кредитора по принудительному взысканию Задолженности по Договору производится в очередности, предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 8.3.2. Кредитор имеет право изменить очередность погашения задолженности по соглашению с Поручителем.
- 8.3.3. Датой признания Поручителем неустойки, считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки частично либо в полном размере.

## **9. СРОКИ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА**

- 9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до истечения срока, установленного Разделом 10 ИУ.
- 9.2. Досрочно настоящее поручительство прекращается в случаях:
- 9.2.1. Прекращения обеспеченного им обязательства на основании надлежащего исполнения его Заемщиком или третьим лицом.
  - 9.2.2. Надлежащего исполнения Договора Поручителем.
  - 9.2.3. В иных случаях, установленных Индивидуальными условиями и Законодательством.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 10.1. Не допускается изменение условий Кредитного договора, влекущих увеличение ответственности Поручителя, без согласования с последним, за исключением случая установления ЛП по требованию Заемщика согласно ФЗ № 76.
- 10.2. Подписывая Договор, Поручитель подтверждает свое согласие отвечать за Заемщика солидарно в полном объеме в случаях:
- 10.2.1. Изменения Процентной ставки в размере и порядке, предусмотренных Разделом 4.2 ИУ.
  - 10.2.2. Изменения срока Кредита.
  - 10.2.3. Изменения размера Платежа согласно п.3.1.6 Правил, а также выражает свое согласие с тем, что указанные изменения не являются изменением условий Кредитного договора, не влекут увеличения ответственности Поручителя по сравнению с Договором и не требуют дополнительного согласования с ним.
- 10.3. В случае неисполнения Поручителем своего обязательства в установленные сроки Кредитор имеет право обратиться взыскание на имущество Поручителя и его денежные средства.
- 10.4. При частичном исполнении Поручителем обязательств по настоящему Договору, к Поручителю переходят права



требования к Заемщику по Кредитному договору в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Кредитора, без одновременного перехода прав по иным сделкам, заключенным в обеспечение обязательств Заемщика (сделкам залога и поручительства) при наличии таких обеспечительных сделок.

10.5. В случае изменения обеспеченных обязательств в части увеличения сроков погашения Кредита, но не более, чем на 1 (один) год, увеличения размера процентов за пользование Кредитом, Поручитель заранее дает согласие отвечать перед Кредитором на измененных условиях обеспеченных обязательств.

10.6. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законодательством.

10.7. Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по настоящему Договору, направленные Кредитором Поручителю, считаются доставленными с момента поступления Поручителю (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Поручителя, юридически значимое сообщение не было вручено или он не ознакомился с ним) или по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента направления Кредитором юридически значимого сообщения, в зависимости от того, какой срок наступит ранее.

Корреспонденция в адрес Поручителя направляется одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении/без уведомления о вручении, телеграммой, вручается лично, направляется по электронной почте.

Уведомление о привлечении иного лица, уполномоченного действовать от имени и (или) в интересах Кредитора, для осуществления с Поручителем взаимодействия, направленного на возврат просроченной задолженности по Кредитному договору, направляется Кредитором в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня привлечения иного лица одним из перечисленных выше способов.

Положения настоящего пункта применяются при условии, что Договором для отдельных видов корреспонденции не установлены иные, специальные правила о доставке корреспонденции.

10.8. Корреспонденция в адрес Кредитора может направляться по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручением отправления уполномоченному представителю Кредитора. Датой получения корреспонденции считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении.

10.9. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия другой Стороны или в случаях, предусмотренных Законодательством.

10.10. При ненадлежащем исполнении условий п.10.9. Правил Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.

10.11. Поручитель уведомлен о том, что Кредитором представляется информация в бюро кредитных историй в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».

10.12. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.

10.13. Индивидуальные условия составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Поручителя, один – для Кредитора.

10.14. В течение всего срока действия Договора одновременно с Индивидуальными условиями подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания Индивидуальных условий.

10.15. Настоящий Договор не может быть изменен, расторгнут или прекращен в результате какого-либо существенного изменения обстоятельств, из которых исходила любая из сторон при заключении настоящего Договора.

10.16. Поручитель уведомлен о праве Кредитора передать права по Закладной (при наличии) / уступить права (требования), принадлежащие Кредитору по Кредитному договору, а также передать связанные с правами (требованиями) документы и информацию третьему лицу, в том числе лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, в соответствии с условиями Кредитного договора. Поручитель также проинформирован, что в случае передачи прав по Закладной (при наличии) / уступки прав (требований) третьему лицу к нему перейдут также права (требования) по Договору.

10.17. Поручитель подтверждает, что:

- им получено письменное согласие физических лиц (далее – субъект персональных данных), персональные данные которых могут содержаться в получаемых Кредитором от Поручителя документах и сведениях, на обработку персональных данных таких физических лиц по форме и содержанию в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных. При этом Поручитель, в свою очередь, предоставляет Кредитору свое согласие и соответствующее право на обработку персональных данных указанных субъектов персональных данных в целях исполнения Договора поручительства;

- принимает на себя риски, связанные с использованием им и указанными выше субъектами персональных данных незащищенных каналов связи в переписке с Кредитором.

В целях настоящего пункта «обработка» персональных данных означает, помимо прочего, их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) таких персональных данных, в т.ч. третьей стороне, с которой у Кредитора заключено соглашение о конфиденциальности и неразглашении информации, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных при условии обеспечения

конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке. Требования к защите обрабатываемых персональных данных определяются Кредитором самостоятельно в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

Поручитель подтверждает, что предоставил субъектам персональных данных информацию, предусмотренную пунктом 3 статьи 18 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», а именно:

- 1) наименование и адрес Кредитора;
- 2) цель обработки персональных данных (в соответствии с настоящим пунктом Договора поручительства) и ее правовое основание;
- 3) предполагаемые пользователи персональных данных;
- 4) установленные Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» права субъекта персональных данных;
- 5) источник получения персональных данных.

Персональные данные могут обрабатываться с использованием средств автоматизации или без использования таких средств. Кредитор осуществляет обработку персональных данных субъектов персональных данных в течение всего срока действия Договора поручительства, а также в течение срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных. При этом Кредитор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в пунктах 2-11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».